

Notatark

Sagsnr. 02.34.00-P19-
1913609-20

Sagsbehandler
Camilla Lenbroch Hansen

12.10.2020

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Hovedvejen 18, Hjarnø, 7130 Juelsminde.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til ansøgning om tilladelse til at bygge et sommerhus og 2 udhuse, som erstatning for eksisterende helårsbolig, 3 udhusbygninger og et sommerhus.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

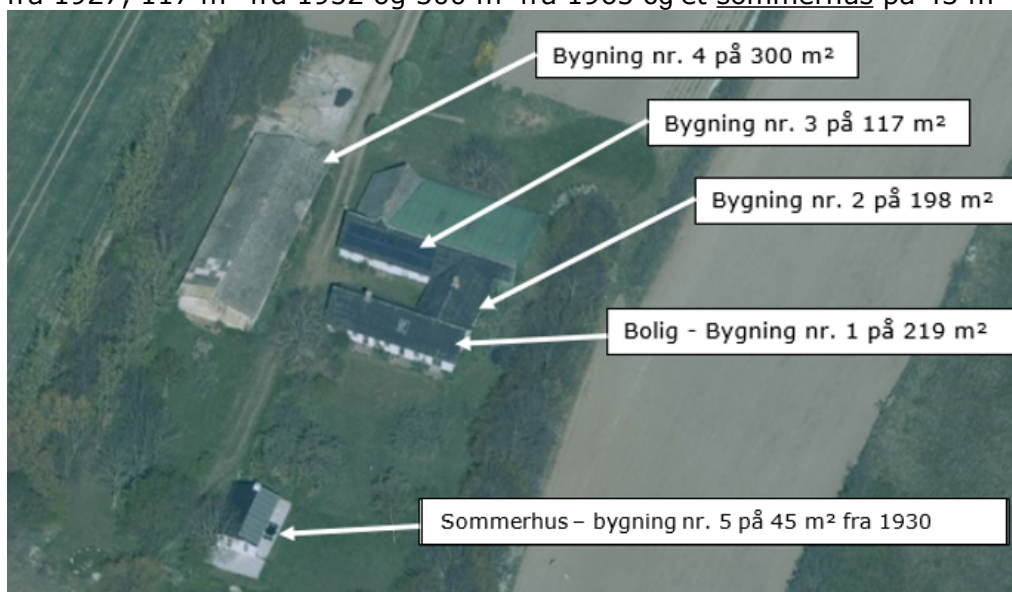
Ingen bemærkninger

Sagsfremstilling

Der er indsendt ansøgning om tilladelse til det ansøgte til Kystdirektoratet. Kystdirektoratet har endnu ikke truffet afgørelse i sagen.

Ejendommen i dag

Ejendommen er jf. BBR registeret med et samlet areal på 22.065 m² og med landbrugspligt. Der er i dag en bolig på 219 m² fra 1897, 3 udhusbygninger på henholdsvis 198 m² fra 1927, 117 m² fra 1952 og 300 m² fra 1965 og et sommerhus på 43 m² fra 1930.



Skråfoto 2019 af ejendommen med eksisterende bebyggelse

Forhåndsdialog

Forud for ansøgningen har ansøger været i dialog med administrationen og er blevet oplyst om følgende:

- administrationen har anbefalet at bygge helårsbolig som erstatning for den eksisterende og at denne evt. kan benytte som flexbolig hvis det er ønsket. Hvis helårsbolig erstattes med sommerhus, er der risiko for at miste retten til at ændre tilbage til helårsbolig
- at Hedensted Kommune er positivt stemt for et projekt med helårsbolig når det holder sig inden for eksisterende bygningsfelter og når det er mindre end det der er i dag.
- at de skal tage kontakt til kystdirektoratet da de er første myndighed og dem der skal træffe afgørelse forud for kommunen.
- at det ikke kræver en landzonetilladelse at ændre en bolig til et sommerhus, men at det vil kræve en landzonetilladelse hvis der skal bygges nyt (uanset om det er en helårsbolig eller et sommerhus)



Overflyvningsfoto 2019 – Gule markeringer viser omtrentlig placering af de ansøgte bygninger.

Det ansøgte:

Samtlige eksisterende bygninger på grunden ønskes nedrevet.

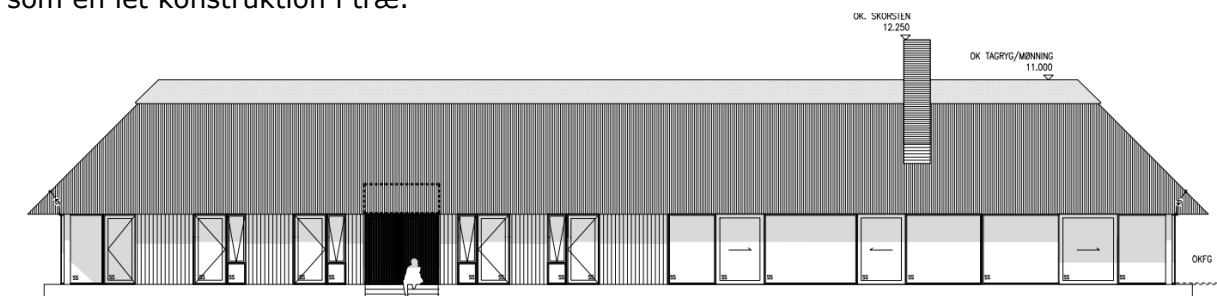
Der er ansøgt om et sommerhus på 252 m². Det ønskes placeret omtrent hvor helårsboligen på 219 m² er placeret i dag. Sommerhuset bygges med en maksimal højde på 6,85 meter, placeres på en betonplint, som løber hele vejen rundt om huset. Facaderne beklædes med lodrette cedertræs brædder samt facadepartier i massivt egetræ. Taget ud-

føres som stråttækket sadeltag med valmede gavle og med hhv. 40 & 45 graders taghældning og stort udhæng.

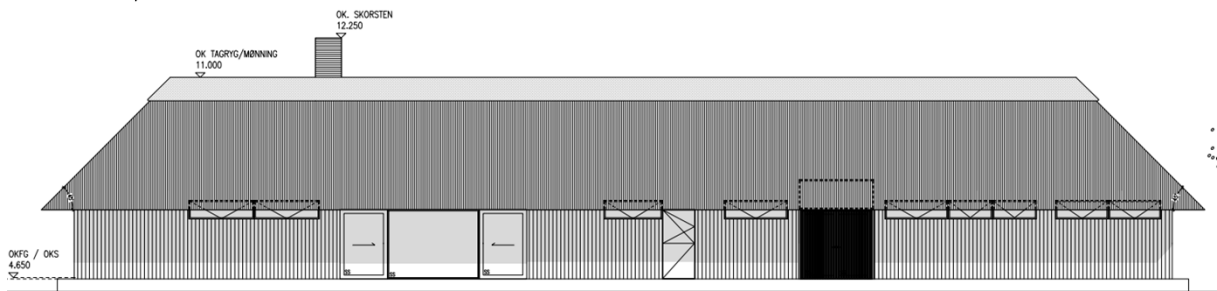
Der er ansøgt om et udhus på 100 m². Dette skal erstatte de 3 eksisterende udhuse, som har et samlet areal på 613 m².

Udhuset ønskes placeret omtrent hvor de eksisterende udhusbygninger, længst mod nord, er placeret i dag og bygges med en maksimal højde på ca. 4,5 meter. Udhuset opføres med samme facadebeklædning som sommerhuset. Taget udføres med en taghældning på 25 grader og beklædes med cedertræ monteret på "klink".

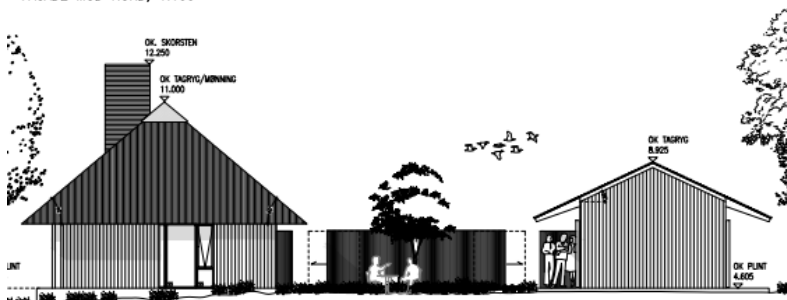
Derudover er der ansøgt om et mindre udhus/bådhus på 35 m². Bådhus ønskes placeret omtrent hvor sommerhuset på 43 m², bygningen tættest på kysten, er placeret i dag. Bådhuset bygges med en maksimal bygningshøjde på ca. 4,2 meter, på pæle og udføres som en let konstruktion i træ.



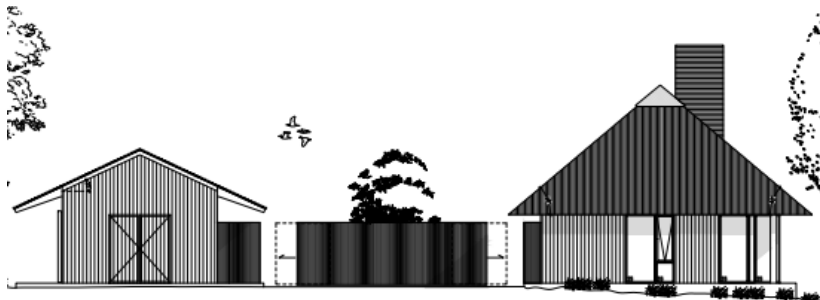
FACADE MOD SYD, 1:100



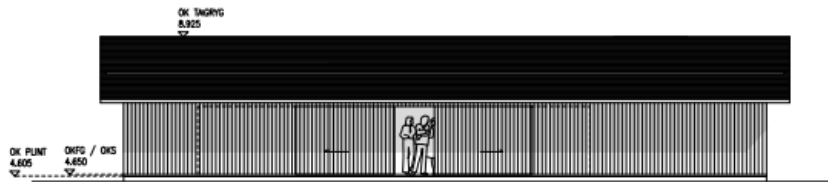
FACADE MOD NORD, 1:100



FACADE MOD VEST, 1:100



FACADE MOD ØST, 1:100



Gavle og facader af det ansøgte.

Kommuneplan og beskyttet natur

I henhold til Hedensted Kommuneplan 2017-2029 og Kommuneplantillæg nr. 10, er følgende udpegninger gældende for den del af ejendommen, som bebygges:

- **Strandbeskyttelseslinjen** – Byggeri inden for denne udpegning kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, som Kystdirektoratet er myndighed på.
- **Kulturarvsarealer** - I 2003 blev kommunerne bedt om at udpege arealer, der havde arkæologisk interesse, og som derfor vurderedes at blive bekostelige at anlægge på, fordi man ved, at der er noget i jorden.
- Dvs. arealerne er ikke fredede, men udpegningen er en advarsel om, at det kan blive dyrt. Vejle Museerne
- **Grønt Danmarkskort Naturbeskyttelsesområde, økologisk forbindelse** - Grønt Danmarkskort er et nyt planlægningsværktøj, der har til formål at binde naturen sammen i et nationalt naturnetværk.
- **Klimatilpasningsområde** - arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100.
- **Lavbundsarealer** - er lavtliggende områder. Det kan være tidligere enge, moser, afvandede søer, tørlagte kyststrækninger og tidligere fjordarme.
- **Større sammenhængende landskaber** - er landskaber, som der er behov for at beskytte da, de er med til at skabe de fysiske og visuelle sammenhænge mellem de bevaringsværdige landskaber.
- **Værdifulde kulturmiljøer** - Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, der i sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.
Kulturmiljøer giver os en forståelse af, hvem vi er, hvor vi kommer fra og kan desuden være en god forretning – ikke alene for den enkelte ejer, men også for omkringliggende boliger og kommunen som helhed, fordi kulturmiljøerne kan skabe øget livskvalitet og økonomisk værdi i forhold til turisme, erhverv og bosætning.
- **Kystnærhedszone** - en tre kilometer bred planlægningszone, som rummer en mangfoldighed af værdier – herunder geologiske, landskabelige og naturmæssige værdier.

Der gøres opmærksom på at der i fremtiden kan forekomme lejlighedsvis oversvømmelser i området, hvor ejendommen er beliggende, og at Hedensted Kommune ikke er erstatningsansvarlig i tilfælde af skader som følge af oversvømmelse.

§3 beskyttet natur

Der er registreret natur beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 på ejendommen, strandeng, som dækker store dele af matriklen. Der må som udgangspunkt ikke foretages ændringer inden for beskyttet natur.

De ansøgte nye bygninger og øvrige etableringers placering overlapper ikke med registreringen af den beskyttede natur. Det vurderes på den baggrund, at projektet ikke vil påvirke §3 beskyttede naturtyper.

Natura 2000

Ejendommen ligger indenfor Natura 2000-område Natura 2000 område nr. 56 'Horsens Fjord, havet øst for Endelave', som rummer Habitatområde nr. 52, Fuglebeskyttelsesområde nr. 36 og Ramsarområde nr. 13.

Der skal jf. habitatbekendtgørelsen foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Områdets udpegningsgrundlag kan findes på Miljøstyrelsens hjemmeside:

<http://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Det nærmest beliggende udpegningsgrundlag, som området er udpeget for at beskytte, ligger ca. 30 m syd for det lille eksisterende lysthus på ejendommen og er strandeng af god kvalitet. Mod sydvest, ca. 70 m fra samme bygning, er registreret udpegningsgrundsgrundlag for habitatområdet, i form af et større strandengsområde, registreret med moderat naturkvalitet.

Pga. projektets karakter og afstand til udpegningsgrundlag, er det kommunens vurdering, at det ikke vil påvirke arter eller naturtyper, som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området, hvor projektet skal foregå. Ejendommen er beliggende inden for udbredelsesområdet for bilag IV arter som markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø, sydflagermus og odde2. Der har tidligere været strandtudser på Hjarnø, men arten uddøde fra øen pga. tilgroning af vandhuller i strandengene.

Ifølge Forvaltningsplan for flagermus³ er sydflagermusen en af Danmarks mest almindelige flagermus og er knyttet til beboelsesbygninger både som sommer- og vinterkvarter. Hovedvejen 18 har været ubeboet fra 2014-2018 og igen fra oktober 2019 og frem. Det vurderes usandsynligt, at der vil være sydflagermus i bygningerne.

Hedensted Kommune vurderer, at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da arealet hvor projektet ligger ikke favoriserer disse arter. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Landzone og administrationsgrundlag

Ejendommen ligger i landzone. Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages *udstyknings, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer* uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der er således som udgangspunkt krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående. Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, jf. §§ 36 og 37.

Udhuse i landzone

For udhusbygninger større end 50 m² i landzone kræves landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placering af den nye bebyggelse set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse. Der kan normalt tillades nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse

på ejendommen. Derimod bør der ikke gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Boligbebyggelse i landzone

For ny boligbebyggelse i landzone kræves landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende boligbebyggelse og placering af den nye bebyggelse set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse. Der kan normalt, tillades en ny bolig med omtrent samme placering, størrelse og udformning, som den eksisterende.

Udvidelse af eksisterende sommerhus i landzone

I en sag om udvidelse af et eksisterende sommerhus i landzone, skal der foretages en konkret vurdering af bl.a. de landskabelige forhold og projektets påvirkning af disse, herunder dets størrelse og udformning.

I særligt værdifulde områder kan der normalt ikke gives tilladelse til udvidelse af et sommerhus. Særligt værdifulde områder er f.eks. Natura 2000-områder, områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, områder tæt på kysten, områder som i planlægningen er udlagt til rekreative eller grønne områder, områder som er udpeget med særlige landskabelige eller naturmæssige værdier, samt områder hvor der gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse.

Der kan dog normalt accepteres en mindre tilbygning, hvis udvidelsen sker for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Efter hidtidig praksis op til 8 m² for helt små sommerhuse.

Efter hidtidig praksis, kan fritliggende sommerhuse i det åbne land, efter konkret vurdering, normalt tillades udvidet til i alt ca. 80 m².

Uanset områdets karakter bør et sommerhus i landzone dog ikke få en størrelse, som svarer til en helårsbolig. Dette gælder uanset, hvad der tidligere måtte være givet landzonetilladelse til i området.

Nye sommerhuse i landzone

Planklagenævnets praksis for ny opførelse af sommerhuse i landzone er som udgangspunkt, efter planloven, at sommerhuse skal ligge i sommerhusområder, og at nye sommerhuse ikke kan tillades i landzone.

Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, jf. §§ 36 og 37. Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 11, kan en helårsbolig tages i brug som fritidsbolig uden landzonetilladelse, mens det kræver landzonetilladelse at tage en fritidsbolig i brug som helårsbolig. Baggrunden herfor er bl.a., at helårsbeboelse som udgangspunkt vil påvirke omgivelserne i højere grad og stille større krav til offentlig service og infrastruktur end fritidsboliger.

Flexbolig

Kommunerne har mulighed for at give tilladelse til fleksboliger i landzone. En fleksboligtilladelse giver boligejeren mulighed for midlertidigt at anvende en helårsbolig til fritidsbolig med ret til senere at genoptage helårsanvendelsen uden på ny at skulle søge kommunen om tilladelse hertil. En fleksboligtilladelse kan kun meddeles, hvis anvendelsen ikke er i strid med anden lovgivning, herunder planloven og planlægningen for området. Det vil sige, at der ikke kan gives flexboligtilladelse i områder, som i kommuneplanen er udlagt til helårsbeboelse eller på ejendomme med landbrugspligt ol. Tilladelsen ændrer ikke på boligens status som helårsbolig, ej heller i boligreguleringslovens og byggelovens forstand.

Dele af Hjarnø er omfattet af kommuneplanramme 1.L.08 og 1.L.09, som fastlægger områderne til boligformål til **helårsbeboelse**, hvorfor der ikke meddeles fleksboligtilladelse til helårsboliger beliggende inde for disse rammer. Den aktuelle ejendom er ikke omfattet af kommuneplanramme, men af landbrugspligt.

Fleksboliger har ikke formel status som sommerhuse, men er en alternativ mulighed for at tage eksisterende boliger i brug som fritidsboliger i landzone.

En fritidsboligs overgang til helårsanvendelse anses for en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse. Dette gælder dog ikke for genoptagelse af helårsbeboelse af fleksboliger.



Luftfoto af Hjarnø - Røde markeringer viser områder fastsat til boligområder til helårsbeboelse

Administrationens vurdering af det ansøgte projekt

Naboorientering

Sagen har ikke været udsendt i naboorientering efter planlovens §35, stk. 4.

Opsummering af det ansøgte projekt:

Den samlede bygningsmasse reduceres med 488 m² i det ansøgte projekt.

Der ønskes:

- 100 m² udhus længst mod nord på grunden i stedet for 3 eksisterende udhuse med et samlet areal på 613 m².
- 35 m² bådhus længst mod syd på grunden (tættest på havet) i stedet for sommerhus på 45 m².
- 252 m² sommerhus på den nordlige del af grunden, med samme placering som den eksisterende bolig. Sommerhuset ønskes udvidet med 33 m² i forhold til eksisterende boligareal og skal erstatte ejendommens helårsbolig (nuværende stuehus på en landbrugsejendom).

Efter hidtidig praksis kan der gives tilladelse til genopførelse og/eller udvidelse, med op til 8 m² til tidssvarende bad/toilet, af eksisterende sommerhuse. Der kan ikke tillades ny

opførelse af sommerhuse med en placering, hvor der ikke tidligere har været et sommerhus.

Administrationen gør opmærksom på, at en tilladelse til det ansøgte vil kunne få præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger.

Der er landbrugspligt på ejendommen og dermed også bopælspligt og ejendommen skal have en passende beboelse. Det er landbrugsstyrelsen, som er myndighed i dette forhold. Derfor kræver det ansøgte, at der søges om ophævelse af landbrugspligten på ejendommen og at landbrugsstyrelsen godkender dette før en evt. landzonetilladelse til sommerhus er gældende.

Ved ophævelse af landbrugspligten på ejendommen, vil det være muligt at ændre anvendelsen af den eksisterende bolig fra helårsbolig til sommerhus uden at søge landzone- og byggetilladelse eller det vil være muligt at opnå flexboligtilladelse på helårsboligen.

De ansøgte udhuse

Praksis i Hedensted Kommune er, at der på en ejendom med eksisterende udhusbebyggelse, kan tillades nye udhusbygninger som erstatning for de gamle, som nedrives, med et samlet areal svarende til de oprindelige bygningers samlede areal.

Administrationen vurderer derfor, at 2 nye udhuse med et samlet areal på 135 m² til erstatning for 3 udhuse med et samlet areal på 613 m² godt kan tillades.

Andre myndigheder

Kystdirektoratet

Tilladelse til al ny bebyggelse på ejendommen vil kræve en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen fra Kystdirektoratet.

Landbrugsstyrelsen

Ophæve af bopælspligten/nedlægge helårsbeboelsen på ejendommen kræver Landbrugsstyrelsens tilladelse.

Konklusion

Administrationen vurderer, at der kan gives tilladelse til:

- Udhuse

De 2 nye udhuse på henholdsvis 100 og 35 m² (samlet areal på 135 m²) til erstatning for 3 udhuse med et samlet areal på 613 m².

- Sommerhus

At det eksisterende sommerhus erstattes af et nyt på 45 m² + udvidelse på 8 m² til nyt bad/toilet, altså et samlet areal på 53 m².

- Helårsbolig

1. Flexbolig til en nyopført helårsbolig, hvis landbrugspligten på ejendommen ophæves.
2. At den eksisterende helårsbolig kan tages i brug som sommerhus, hvis landbrugspligten ophæves.
3. At den eksisterende helårsbolig erstattes af en ny helårsbolig med omtrent samme størrelse som den eksisterende.

Helårsbolig til sommerhus

Administrationen vurderer, at der ikke kan gives tilladelse til et sommerhus som erstatning for en helårsbolig i landzone. Såfremt Udvalget træffer beslutning om en tilladelse til dette bør der som minimum stilles krav om, at sommerhusets areal ikke bliver større end den eksisterende helårsbolig, altså 219 m².

Administrationen gør opmærksom på, at en tilladelse til det ansøgte vil kunne få præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger.

Administrationen har ikke tidligere behandlet lignende sager. Normalt søges der om at benytte sommerhuse til helårsbolig IKKE omvendt. Udvalget for Teknik bedes derfor drøfte, om det kan tillades at bygge nyt sommerhus, som erstatning for eksisterende helårsbolig, på Hjarnø?

Såfremt udvalget træffer afgørelse om tilladelse til det ansøgte, bedes afgørelsen meddelt med begrundelse for de helt særlige omstændigheder for tilladelsen og administrationen anbefaler, at denne gives med følgende vilkår:

Vilkår:

1. Landzonetilladelsen forudsætter at landbrugspligten på ejendommen kan ophæves.
2. Landzonetilladelsen forudsætter at Kystdirektoratet meddeler dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til det ansøgte.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning LBK nr. 1157 af 1. juli 2020, planlovens § 35, stk. 1

Indstilling

At sagen drøftes